

Utbyggingsavtale Mindemyren - Del av felt S10, område BKB2, gnr 15 bnr 606, Mind

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- CHRISTOPHER JOHN KARLSEN, signert 23.06.2025 med ID-Porten: BankID
- JAN KJERAN KOLSRUD, signert 19.06.2025 med ID-Porten: BankID
- NILS MAGNE SLINDE, signert 19.06.2025 med ID-Porten: BankID
- DINA JOHANNE LEFDAL, signert 18.06.2025 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Saksnr.: 2025/138915
Arealplan-ID: 66060000
Gnr., bnr.: 15, 606



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR MINDEMYREN

Utbyggingsavtalen gjelder del av felt S10 i områdereguleringsplan for Mindemyren

- Administrasjonsbygget, felt BKB2 i detaljreguleringsplan for felt S8 og S10

Utbygger: Minde Allè 10 AS

Side 1 av 9

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTOPHER JOHN KARLSEN, 23.06.2025
- JAN KJERAN KOLSRUD, 19.06.2025
- NILS MAGNE SLINDE, 19.06.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 18.06.2025

Forseglet av



Posten Norge

1 PARTER

Utbyggingsavtalen gjelder mellom

- (1) Minde Allè AS, organisasjonsnummer 998310334 («**Utbygger**»),
- (2) Bergen kommune v/byrådet, organisasjonsnummer 964 338 531 («**BK**»),
- (3) Vestland fylkeskommune, organisasjonsnummer 821 311 632 («**VLFK**»),
- (4) Statens vegvesen, organisasjonsnummer 971 032 081 («**SVV**»),

samlet betegnet «**Partene**» og enkeltvis en «**Part**».

2 HJEMMEL

Denne utbyggingsavtalen («**Utbyggingsavtalen**») inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17, om utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 206/19 den 20.6.2019 om overordnende prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

3 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Transformasjon og fortetting av næringsområdet Mindemyren ble vedtatt av bystyret 23.4.2014, i sak 97-14, der områdeplanen med plan nr. 61140000 («**Områdeplanen**») ble vedtatt. Områdeplanen forutsetter omfattende opparbeidelse og oppgradering av regulert offentlig teknisk og blågrønn infrastruktur. Av hovedgrepene nevnes flere nye offentlige torg, åpning av kanal, bedre samferdselsanlegg for alle trafikantgrupper og satsing på blågrønne strukturer.

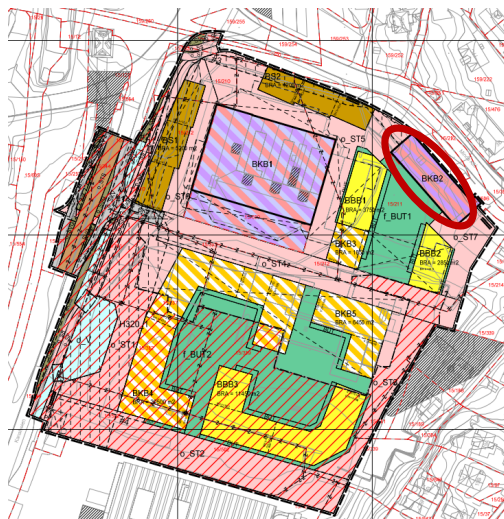
Infrastrukturtiltakene er fastsatt som felles rekkefølgekrav i Områdeplanens § 3.1, som må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Områdeplanen åpner for at tiltakshaver/grunneier kan inngå utbyggingsavtale for å innfri rekkefølgekrav det tiltaket skal være sikret opparbeidet.

Rekkefølgekravene i Områdeplanen er omfattende og realiseringen krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og offentlige interesser og aktører er berørt/involvert. Utbyggingsavtalene på Mindemyren fordeler og avklarer roller og ansvar hva gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggerne i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Inngåelse av utbyggingsavtalene medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling av området, ved å muliggjøre at bebyggelsesområder kan bygges ut og tas i bruk i påvente av at de ulike og komplekse forutsetningene for å realisere de respektive infrastrukturtiltakene avklares og håndteres.

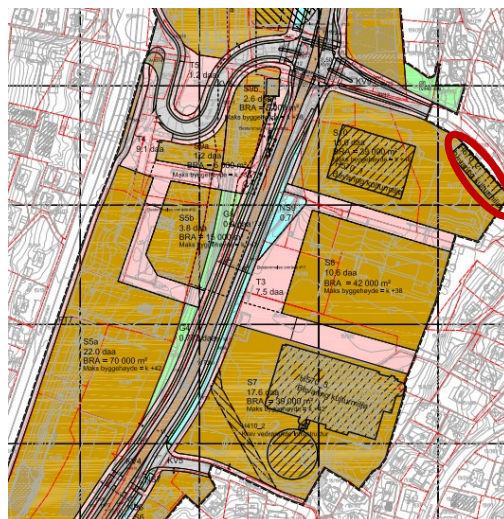


4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbyggingsavtalen gjelder Utbyggers kommende utviklingsprosjekt innenfor eksisterende bygg på gnr. 15, bnr. 606. Eiendommen utgjør del av felt S10 i Områdeplanen, hvor Utbyggers eiendom er underlagt hensynssone bevaring kulturmiljø. Felt S10 er sammen med felt S8 senere detaljregulert i plan nr. 66060000, vedtatt av Bergen bystyre i sak 132/22 den 24.5.2022 («**Detaljplanen**»). I Detaljplanen utgjør Utbyggers eiendom feltet BKB2. Utsnitt av plankartene fra henholdsvis Detaljplanen og Områdeplanen fremkommer i figurene under:



Figur 1: Utsnitt fra plankartet fra Detaljplanen. Utbyggers eiendom er grovt illustrert ved rød innsirkling.



Figur 2: Utsnitt fra plankartet fra Områdeplanen. Eiendommen Utbyggingsavtalen gjelder er grovt illustrert ved rød innsirkling.

5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av gjenstående felles og offentlig infrastruktur, i tråd med Områdeplanens § 3.1 med underpunkter, slik at Utbyggers kommende utviklingsprosjekt oppfyller rekkefølgekravene for igangsetting av tiltak. Videre har Utbyggingsavtalen som formål å regulere Partenes ansvar for finansiering og realisering av infrastrukturen omtalt i punkt 6.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

6.1 UTGANGSPUNKTER

Utbyggingsavtalen gjelder gjenstående tiltak i rekkefølgekrav i Områdeplanens § 3.1 og Detaljplanens § 6.1 med underpunkter, i det videre omtalt som «**Rekkefølgekravene**».

Rekkefølgekravene omhandler regulert, felles infrastruktur innenfor Områdeplanen, som «*må være sikret opparbeidet eller opparbeidet*» før det kan gis igangsettingstillatelse til gitte typer tiltak etter pbl § 20-1 første ledd. Ved å inngå og innfri forpliktelsene i Utbyggingsavtalen, oppfyller Utbygger alternativet «sikret opparbeidet», jf. Detaljplanens § 6.1.3 jf. 6.1.1 og Områdeplanens § 3.2.

Følgende felles infrastruktur er omfattet av avtalen:

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/ sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – Grøntareal (2019)
- Holdeplass/Plattform (2025)
- Kollektivnett (2060)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Friområde (3040)
- Park (3050)
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610) (NS2-NS13 kanal)
- Gangbro (bestemmelsesområde 8.2.5 og 8.2.8)
- Kombinerte formål for samferdsel eller tekniske infrastrukturtrasèer (2800)

Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett tilknyttet Rekkefølgekravene omfattes også, hvor disse er nødvendig for Rekkefølgekravenes funksjonalitet, med unntak av kabler og ledninger hvor kabel-/ledningseier selv må besørge flytting.

6.2 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at Rekkefølgekravene omfattet av Utbyggingsavtalen, jf. punkt 6.1, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsens og godkjenningen av Områdeplanen og Detaljplanen. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med Rekkefølgekravene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er Rekkefølgekravens utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved Områdeplanen og Detaljplanen.

I tillegg er Rekkefølgekravene omfattende, og vil utvikles og realiseres i etapper og over tid. Rekkefølgekravene må sees i en helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse. Det vises i denne sammenheng til at før rammesøknad kan behandles eller vedtas har Områdeplanens § 2.1 bestemmelser om detaljregulering av delfeltene i planen.

Ovennevnte er blant forholdene som kan grunngi et behov for endringer i Rekkefølgekravene. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK, VLFK og SVV kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av Rekkefølgekravene. Slike endringer har ikke konsekvenser for partenes ytelser etter Utbyggingsavtalen og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser.



7 UTBYGGERS PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

7.1 ANLEGGSBIDRAG

7.1.1 Grunnlaget for beregningen

Utgangspunkter for anleggsbidraget er kostnadsberegningen av Rekkefølgekravene som ikke er realisert ved avtaleinngåelsen. Kostnadsberegningene er utarbeidet av Sweco Norge AS og HRP AS. I bystyresak 84/23 fremgår det at de gjenstående Rekkefølgekravene har en samlet kostnad på om lag 1 520 MNOK, ekskl. mva. per 4. kvartal 2021. Det er lagt til grunn en kostnadsfordeling mellom de offentlige infrastruktureierne og utbyggerne på Mindemyren. Utbyggerne i området er forutsatt å finansiere offentlige infrastrukturtiltak for om lag 1 320 MNOK ekskl. mva., gjennom utbyggingsavtaler.

Kostnadene ved Rekkefølgekravene er fordelt på anslått utbyggingspotensial innenfor Områdeplanen; 550 000 m² BRA. Størrelsen på fremtidige anleggsbidrag er fastsatt til NOK 2 400 per m² BRA, ekskl. mva., per 4. kvartal 2021, jf. bystyrevedtak 84/23 som følger som **Vedlegg 1** til Utbyggingsavtalen.

7.1.2 Økonomisk omfang

Utbyggers anleggsbidrag blir fastsatt ved å multiplisere NOK 2 400 per m² BRA (+ indeksregulering) med den utnyttelsen (m² BRA) som fremgår av godkjent rammetillatelse for Utbyggers kommende utviklingsprosjekt.

Kostnadstallene er oppgitt i 2021-kroner og er ekskl. mva.

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

Anleggsbidraget dekker Utbyggers andel av Rekkefølgekravene, jf. punkt 6, ikke et enkelttiltak.

7.1.3 Endringer i utbyggingen

Får Utbyggers utviklingsprosjekt et annet omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i punkt 7.1.2, skal anleggsbidragets størrelse justeres tilsvarende endringen i prosjektets m² BRA. Utbygger plikter i et slikt tilfelle snarlig å gi BK nødvendig informasjon om forholdet. BK vil på bakgrunn av mottatt informasjon foreta en justering av anleggsbidraget, jf. punkt 8.3.

Dersom Utbygger innenfor felt BKB2 på et senere tidspunkt ønsker andre eller ytterligere tiltak som krever oppfyllelse av Rekkefølgekravene, utløser dette som utgangspunkt behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger plikter i så fall å informere BK om aktuelle tiltaket.

7.1.4 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrå byggekostnadsindeks for veg i dagen, eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i indeksen per 4. kvartal 2021.



7.2 FORFALL OG OPPGJØR

Anleggsbidraget må være betalt ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak angitt i Detaljplanens § 6.1.1 innenfor felt BKB2.

Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om Rekkefølgekravene omfattet av Utbyggingsavtalen er utført på forfallstidspunktet for anleggsbidraget.

Utbygger skal senest 5 – fem – uker før søknad om igangsettingstillatelse orientere BK om forhold relevante for BKs kommende fakturautsendelse, jf. punkt 8.3.

7.3 SIKKERHETSSTILLELSE, ALTERNATIVT INNBETALING

Hele anleggsbidraget, inkludert tillegg for forventet indeksregulering, skal sikres før Utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Anleggsbidraget skal sikres ved selvskyldnergaranti fra bankinstitusjon. Garantien følger som **Vedlegg 2** til Utbyggingsavtalen.

Når Utbygger har betalt sitt anleggsbidrag og beløpet har kommet inn på BKs konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

Bankgarantien skal ha samme varighet som oppfyllelsesfristen i Utbyggingsavtalen, jf. punkt 9.

Som alternativ til sikkerhetsstillelse kan Utbygger innbetale hele eller deler av anleggsbidraget når Utbyggingsavtalen er fremforhandlet. Dersom Utbyggingsavtalen ikke skulle bli godkjent i byrådet, skal innbetalt beløp tilbakebetales til Utbygger.

8 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

8.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELING MELLOM PARTENE.

Ansvar for å realisere Rekkefølgekravene, tilligger de offentlige avtalepartene. Med mindre annet avtales mellom de offentlige avtalepartene, er ansvarsfordelingen i hovedsak som følger:

- VLFKs ansvar: Samferdselsanlegg som får fylkesvegstatus
- SVVs ansvar: Samferdselsanlegg som får riksveistatus
- BKs ansvar: Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus. Andre offentlige arealformål.

Misligholdsbestemmelsene i punkt 11 følger og er avgrenset til nevnte ansvarsfordeling.

Hvem som blir ansvarlig vegmyndighet for de aktuelle og respektive samferdselsanleggene, er ikke avklart gjennom Områdeplanen eller andre arealplanvedtak. Spørsmålet avklares om nødvendig i egne vegklassifiseringsprosesser, etter gjeldende nasjonale føringer på avklaringsstidspunktet, vanligvis i forbindelse med de ulike byggetrinnene.



Rekkefølgekravene skal som utgangspunkt realiseres i tråd med forutsetningene i gjeldende reguleringsplaner på realiseringstidspunktet, alternativt i tråd med de krav som blir fastsatt i byggesaksvedtakene som tillater realisering av Rekkefølgekravene.

8.2 TIDSPUNKT FOR REALISERING AV TILTAK

BK, VLFK OG SVV avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av Rekkefølgekravene omtalt i punkt 8.1. Dette blant annet ut fra tiltakenes funksjon og sammenhenger, samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at Rekkefølgekravene blir fullfinansiert, gjennom offentlige budsjettvedtak og anleggsbidrag.

Utbygger kan ikke påregne at et eller flere av Rekkefølgekravene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

8.3 BEREGNING OG INNKREVIING AV ANLEGGSBIDRAG

Når Utbygger har orientert BK om kommende forfallsfrist, jf. punkt 7.2 siste avsnitt, beregner, fakturerer og innkrever BK avtalt anleggsbidrag. Fakturaen for avtalt beløp inkluderer indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, jf. punkt 7.1.4, og har normalt 30 dagers forfallsfrist.

8.4 BIDRAG TIL BORTFALL AV SIKKERHETSSTILLELSE

BK skal bidra til bortfall av Utbyggers eventuelle sikkerhetsstillelse når det er grunnlag for det, jf. punkt 7.3 tredje avsnitt.

9 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder frem til Partenes forpliktelser etter Utbyggingsavtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2050.

10 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbygger kan ikke transportere Utbyggingsavtalen til annen part med mindre BK, VLFK og SVV har gitt sitt forutgående skriftlige samtykke. BK, VLFK og SVV kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

11 MISLIGHOLD

11.1 REKLAMASJON

En Part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig overfor den eller de andre aktuelle avtalepartene innen rimelig tid etter at vedkommende Part oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.



11.2 ERSTATNING

Dersom en Part misligholder sine plikter etter Utbyggingsavtalen kan de andre partene kreve erstatning for direkte økonomisk tap disse påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte økonomisk tap og avledet følgetap kan ikke kreves. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. For øvrig gjelder ordinære erstatningsrettslige regler.

Utbygger må rette eventuelt erstatningskrav enten mot BK, VLFK eller SVV, alt etter hvem som er ansvarlig etter Utbyggingsavtalen, jf. punkt 8.1.

11.3 FORSINKET BETALING

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag i henhold til Utbyggingsavtalen punkt 7.3 betaler Utbygger rente i henhold til forsinkelsesloven av 17.12.1976.

12 TVIST

Rettstvister vedrørende Utbyggingsavtalen skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Hordaland Tingrett som verneting.

13 UTBYGGINGSAVTALENS IKRAFTTREDEN

Utbyggingsavtalen er inngått så snart alle Partene, ved signaturberettigete eller fullmaktshavere, har signert. Partene er bundet ved sin signering.

Sak om godkjenning av Utbyggingsavtalen vil bli forelagt byrådet for godkjenning etter at Utbygger, VLFK og SVV har underskrevet Utbyggingsavtalen, og Utbyggingsavtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn i tråd med pbl § 17-4 andre ledd.

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet, og signert av BK.

14 SIGNERING OG ARKIVERING AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen undertegnes digitalt og arkiveres av BK. BK sender signert versjon til Utbygger, VLFK og SVV når endelig avtale foreligger.

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Meddelelser og korrespondanse i tilknytning til Utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på offisielt gjeldende postadresser eller e-postadresser.

16 VEDLEGG TIL UTBYGGINGSAVTALEN

1. Bystyrevedtak 84/23
2. Sikkerhetsstillelse – selvskyldnergaranti



17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Partene signerer Utbyggingsavtalen digitalt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTOPHER JOHN KARLSEN, 23.06.2025
- JAN KJERAN KOLSRUD, 19.06.2025
- NILS MAGNE SLINDE, 19.06.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 18.06.2025

Forseglet av



Posten Norge

Kostnadsgrunnlag for offentlig infrastruktur på Mindemyren

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 29.03.2023 sak 84/23 og fattet følgende vedtak:

1. Kostnadsgrunnlaget fra 2021 med sannsynlighetsvurdering etter «forventet kostnad» tilsvarende en P50-norm, slik den fremkommer i Bymiljøetatens beregningsgrunnlag, legges til grunn for videre arbeid med realisering av felles offentlig infrastruktur i områderegulering for Mindemyren.
2. Størrelsen på fremtidige anleggsbidrag fastsettes til **2 400** kr pr. m² BRA kr. Eks. mva. pr 4.kvartal 2021. Beløpet indeksreguleres i fremtidige utbyggingsavtaler.
3. Bergen kommune vil arbeide for å sikre offentlig finansiering i tråd med premissene i saksutredningen.
4. Byrådet kommer tilbake til bystyret med forslag til budsjettmessig håndtering av kostnadene til offentlig infrastruktur på Mindemyren i forbindelse med fremtidig rullering av Handlings- og økonomiplan (HØP).

Bergen bystyres behandling

Følgende representanter tok ordet: Eivind Nævdal-Bolstad (H), Geir Steinar Dale (A), Tore Landmark (FP), Thor Haakon Bakke (MDG), Andreas Madsen Berg (SV), Joel Ystebø (KrF), Trym Helge Aafløy (UAV).

Forslag fremsatt i bystyret:

Thor Haakon Bakke (MDG) fremsatte på vegne av MDG følgende alternative forslag til punkt 2:

«Størrelsen på fremtidige anleggsbidrag fastsettes til 2763 kr pr. m² BRA kr. Eks. mva. pr 4.kvartal 2021. Beløpet indeksreguleres i fremtidige utbyggingsavtaler».

Votering:

Alternativt forslag fra MDG til punkt 2, fremsatt av Thor Haakon Bakke (MDG) fikk 16 stemmer og var dermed falt.

Innstillingen punkt 1 og 2 ble vedtatt enstemmig.

Innstillingens punkt 3 og 4 ble vedtatt med 51 stemmer (H, A, FP, Sp, FrP, V, KrF, UAV)

Utvalg for miljø og byutvikling hadde saken til orientering i møtet 16.03.2023 sak 93/23:

Utvalg for miljø og byutvikling tok saken til orientering.
Utvalg for finans, kultur og næring innstiller til bystyret.

Utvalg for finans, kultur og næring behandlet saken i møtet 15.03.2023 sak 40/23 og avga følgende innstilling:

Utvalgets innstilling og bystyrets vedtak er likelydende.



Byrådet behandlet saken i møtet 02.03.2023 sak 63/23

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:
Byrådets og utvalgets innstilling er likelydende.

Dokumentet er signert digitalt av:

- CHRISTOPHER JOHN KARLSEN, 23.06.2025
- JAN KJERAN KOLSRUD, 19.06.2025
- NILS MAGNE SLINDE, 19.06.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 18.06.2025

Forseglet av



Posten Norge